



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

**CLASSIFICAZIONE:**

FOTOVOLTAICO, INSTALLAZIONE SU LASTRICO SOLARE.  
COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE, ACQUISIRE  
L'AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA.  
VERIFICA DELL'IMPEDIMENTO DEL MEDESIMO USO AGLI  
ALTRI CONDÒMINI.  
ART. 1122 BIS DEL CODICE CIVILE.

**TRIBUNALE DI ROMA 05 OTTOBRE 2021, N. 15430**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 45061 del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 21.04.2021 e vertente

**TRA**

G.N.R. elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv.to F. G. che lo rappresenta e difende per delega in atti

- ATTORE -

**E**

Condominio Roma. in persona dell'Amm.re - contumace

- CONVENUTO -

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

G.N.R., proprietario di una unità immobiliare sita all'ultimo piano della palazzina D all'interno del condominio di via X. 42 in R., ha premesso di aver individuato la possibilità di installare sul lastrico



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

solare della palazzina D un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed acqua sanitaria calda da utilizzare per le esigenze della famiglia non usufruendo a pieno la propria abitazione del servizio di riscaldamento.

Ha al riguardo riferito di aver acquistato un impianto, comprensivo di pannelli solari, da installare sul lastrico solare immediatamente sovrastante la propria abitazione nel rispetto delle previsioni contenute nell'art. 1122 bis 2 comma c.c. e di aver comunicato le proprie intenzioni all'amministratore del condominio al quale aveva inviato il progetto con le relative specifiche tecniche e la descrizione delle attrezzature da installare.

Essendosi l'amministrazione condominiale sempre opposta alla installazione di tale impianto, sostenendo tra le varie eccezioni che l'installazione dell'impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile impedirebbe il medesimo uso da parte degli altri condomini, l'attore ha osservato che dalle specifiche tecniche e dal progetto inviato all'amministrazione condominiale risulterebbe che gli impianti che si intendono installare sul lastrico solare siano di ridotte dimensioni, non impedirebbero un uso simile da parte di altri condomini e che l'articolo 1122-bis del codice civile non prevede un potere interdittivo da parte dell'assemblea dei condomini alla installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sul lastrico solare ma semplicemente la possibilità di prescrivere "modalità alternative di esecuzione" a tutela della sicurezza dell'immobile e del decoro dello stesso, modalità queste mai indicate.

Ha pertanto concluso chiedendo che venga accertato e dichiarato il proprio diritto alla installazione sul lastrico solare della palazzina D del condominio di Via X. 42 dell'impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili, così come specificato, tra le altre, nella comunicazione del 4/4/2019.

Non avendo poi il Condominio convenuto indicato modalità diverse o alternative alla installazione del citato impianto l'attore ha anche chiesto che la controparte venga condannata a consentirgli la installazione dell'impianto Daikin Altherna comprensivo di accessori e pannelli solari così come descritto nelle comunicazioni inviate al Condominio e da ultimo in quella del 4/4/2019.

Ha infine chiesto la condanna del Condominio al risarcimento del danno a lui causato dalla mancata possibilità di usufruire dell'energia prodotta da fonte rinnovabile.

Il Condominio non costituendosi è stato dichiarato contumace.

La causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni come da ultimo precisate.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'art.1122 bis 2 comma c.c. consente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

La stessa norma precisa che, qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, il condomino interessato deve dare comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi e che l'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio provvedendo altresì, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma ed a richiesta degli interessati a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

Avuto pertanto riguardo ad una tale disciplina e considerato che è pacifica la circostanza che l'impianto dovrebbe interessare il lastrico solare comportando modifiche alle parti comuni la procedura che l'attore avrebbe dovuto seguire era quella di dare comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi - è ciò anche al fine di consentire all'amministratore l'esercizio del proprio potere di controllo finalizzato alla conservazione delle parti comuni (potere questo attribuito all'amministratore in forza dell'articolo 1130, comma 1 numero 4 del c.c.) - e successivamente di investire l'assemblea.

E' al riguardo anche da ricordare che, a fronte di una richiesta che riguardi l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sulle parti comuni, sussiste l'obbligo da parte dell'amministratore di inserire all'ordine del giorno la richiesta del singolo condomino. Ed infatti - pur considerando che prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni (l'articolo 1122 bis è stato aggiunto dall'art. 7, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013) non vi era alcuna disposizione di legge che obbligasse l'amministratore ad inserire all'ordine del giorno gli argomenti richiesti da singoli condomini essendosi il codice civile limitato a prevedere, all'art. 66 disp. att., che due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, possono chiedere all'amministratore la convocazione di una assemblea straordinaria, ovvero possono provvedervi direttamente in caso di mancato adempimento alla richiesta)- tale disposizione ora sussiste per lo specifica richiesta di installazione di impianti di produzione di energia avendo l'art.1122 bis c.c. previsto l'intervento dell'assemblea in tutti i casi in cui si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni.

Del resto tale obbligo procedimentale, oltre ad essere previsto dalla normativa in esame, è anche contemplato dall'art.1135 c.c. trattandosi di opera che riguarda parti comuni.

E' quindi da rilevare che nel caso di specie non risulta che la parte attrice abbia mai investito il consesso assembleare della sua richiesta di installare i pannelli solari chiedendo che l'argomento fosse posto all'ordine del giorno, né tantomeno emerge che l'assemblea avesse deliberato una qualche forma di diniego.

Le domande proposte devono essere pertanto rigettate.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

Le spese restano a carico dell'unica parte costituita stante la sua soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, deduzione ed istanza, così provvede:

- rigetta le domande proposte da G.N.R. nei confronti del Condominio di via X. 42 in R.;
- Le spese restano a carico dell'unica parte costituita.

Così deciso in Roma, il 4 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 5 ottobre 2021.